

LOI N°

13-2004

DU 31 Mars 2004

**RELATIVE AUX ACTIVITES DE PROMOTION IMMOBILIERE
ET DE CONSTRUCTION D'OUVRAGES DE BATIMENT.**

*L'ASSEMBLEE NATIONALE ET LE SENAT ONT DELIBERE ET ADOPTE,
LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT:*

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Article premier : Sont soumises aux dispositions de la présente loi, les personnes physiques ou morales qui exercent à titre de profession habituelle, les activités de promotion immobilière et de construction d'ouvrages de bâtiment.

Article 2 : Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux personnes membres d'un ordre professionnel légalement constitué, ni aux sociétés ou organismes publics ou parapublics faisant l'objet d'une réglementation particulière.

Article 3 : L'exercice des activités mentionnées à l'article premier de la présente loi est soumis à autorisation préalable du ministre chargé de la construction.

**TITRE II : DE LA PROMOTION IMMOBILIERE ET DE LA
CONSTRUCTION DES BATIMENTS**

**Chapitre premier : Définitions du promoteur immobilier, du constructeur
d'ouvrages de bâtiment et du contrat de promotion
immobilière**

Section I : Du promoteur immobilier

Article 4 : Est qualifié promoteur immobilier :

1° toute personne physique ou morale qui prend l'initiative de prendre en charge le montage, la réalisation et la commercialisation d'un programme immobilier et d'en assurer la responsabilité ;

2° toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de mandataire du maître d'ouvrage, et moyennant une rémunération, se charge de procéder à la réalisation d'un programme immobilier et d'en assurer les opérations juridiques, administratives et financières ;

3° le maître d'ouvrage qui fait entreprendre d'importants travaux de rénovation sur un immeuble qu'il revend par lots en s'engageant vis-à-vis des acquéreurs.

Section II: Du constructeur d'ouvrage

Article 5 : Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage, au sens de celui qui, dans le contrat de louage d'ouvrage, s'engage à faire un ouvrage par suite d'études, devis ou marchés.

Entrent dans cette catégorie les architectes, les entrepreneurs d'ouvrages et techniciens.

Section III : Du contrat de promotion immobilière

Article 6 : Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel le promoteur immobilier s'oblige envers le maître d'ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder lui-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

Article 7 : Le promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître d'ouvrage. Il est notamment tenu aux obligations résultant des articles 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 et 31 de la présente loi.

Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même tout ou partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un locateur d'ouvrage. Il devient de ce fait un promoteur-constructeur.

Article 8 : Le contrat de promotion immobilière emporte pouvoir pour le promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.

Toutefois, le promoteur n'engage le maître d'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou dans un acte postérieur.

Le maître d'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention.

Article 9 : Si avant l'achèvement du programme, le maître d'ouvrage cède les droits qu'il a sur celui-ci, le cessionnaire lui est substitué de plein droit pour gérer l'actif et le passif de l'ensemble du contrat cédé. Le cédant est garant de l'exécution des obligations mises à la charge du maître d'ouvrage par le contrat cédé.

Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

Le promoteur ne peut se faire remplacer par un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître d'ouvrage sans l'accord de celui-ci.

Le contrat de promotion immobilière n'est opposable aux tiers qu'à partir de la date de sa mention au fichier immobilier.

Article 10 : La mission du promoteur ne s'achève à la livraison d'ouvrage que si les comptes de construction ont été définitivement arrêtés entre le maître d'ouvrage et le promoteur, le tout sans préjudicier aux actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître d'ouvrage contre le promoteur.

Article 11 : Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article 12 : Le contrat de promotion immobilière est réputé emporter restriction au droit de disposer.

Article 13 : Le contrat de promotion immobilière doit être constaté, avant le commencement de son exécution, par un écrit contenant les énonciations qui suivent :

- a) la situation et la contenance du terrain sur lequel doit être réalisé le programme de construction ;

- 4
- b) la consistance et les caractéristiques techniques du ou des bâtiments à construire ;
 - c) les devis descriptifs et les conditions d'exécution techniques des travaux ;
 - d) le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ; si un poste pour imprévu est inclus dans le prix et si le contrat ne subordonne pas l'utilisation des sommes correspondantes à un accord préalable du maître d'ouvrage, le promoteur doit, en fin d'opération, restituer à ce dernier la totalité des sommes qui auraient été appelées et dont il ne peut pas justifier avoir eu besoin pour exécuter sa mission ;
 - e) les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;
 - f) la rémunération du promoteur pour ses soins, peines et débours ;
 - g) le délai dans lequel les travaux doivent être réalisés ;
 - h) la garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission ;
 - i) l'assurance pour les dépôts clients.

Article 14 : Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser. Toutefois, aucun travail matériel, hormis les travaux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser.

Article 15 : L'inobservation des dispositions prévues à l'article précédent entraîne la nullité du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître d'ouvrage et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux.

Elle entraîne l'inopposabilité au maître d'ouvrage des contrats passés par le promoteur.

Article 16 : Avant la signature du contrat, le promoteur ne peut exiger ni accepter du maître d'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription et aucun effet de commerce. Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

Article 17 : Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

CHAPITRE II : DES CONDITIONS D'ACCES A LA PROFESSION ET DE SON EXERCICE

Article 18 : Les activités de promotion immobilière et de construction d'ouvrage ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle délivrée par l'administration chargée de la construction.

Article 19 : La carte professionnelle est délivrée aux personnes physiques satisfaisant aux conditions suivantes :

- 1° être âgé de 25 ans au moins ;
- 2° avoir un domicile au Congo ;
- 3° avoir la qualité de commerçant ;
- 4° justifier de la garantie financière prévue par l'article 34 de la présente loi ;
- 5° ne pas être frappé de l'une des incompatibilités, incapacités ou interdictions énumérées aux articles 21, 22 et 23 de la présente loi ;
- 6° jouir de ses droits civiques et n'avoir pas été condamné pour faits contraires à la probité professionnelle.

Article 20 : La carte professionnelle est délivrée au nom de personnes morales si elles remplissent la 4^e condition de l'article précédent, et si leurs représentants légaux ou statutaires satisfont aux conditions mentionnées aux 1°, 2°, 3°, 5° et 6° de l'article 19 de la présente loi.

Les personnes qui assument, à l'intérieur de l'entreprise, la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, doivent également satisfaire aux conditions déterminées aux 1°, 2°, 3°, 5° et 6° de l'article 19 de la présente loi.

Article 21 : Ne peuvent se livrer aux activités prévues à l'article premier, les personnes exerçant les fonctions ou professions suivantes :

- fonctionnaires et personnels des collectivités publiques et des entreprises à participation publique ;
- officiers ministériels, clerks d'officier ministériel et auxiliaires de justice : avocats, huissiers de justice, commissaires-priseurs, agents de change, notaires, greffiers, administrateurs et liquidateurs judiciaires ;
- experts comptables agréés et comptables agréés, commissaires aux comptes et aux apports, conseils juridiques, courtiers maritimes ;
- plus généralement, de toute profession dont l'exercice fait l'objet d'une réglementation interdisant le cumul de cette activité avec l'exercice d'une profession commerciale.

Article 22 : Nul ne peut se livrer, ni participer ou prêter son concours, même à titre accessoire, aux activités énumérées à l'article premier de la présente loi, s'il a fait l'objet :

1° d'une condamnation non amnistiée à une peine d'emprisonnement, avec ou sans sursis, pour l'une des infractions suivantes :

- crime ;
- faux et usage de faux en écritures publiques ou privées, de commerce ou de banque ;
- vol, escroquerie, abus de confiance, extorsion de fonds, valeurs ou signatures, recel, banqueroute ;
- émission de chèque sans provision ;
- usure ;
- concussion ;
- corruption ;
- trafic d'influence ;
- soustraction ou détournement de deniers publics ;
- faux témoignage, faux serment, subornation de témoins ;
- délit d'initié .

2° d'une interdiction générale définitive ou temporaire prononcée par une juridiction de l'un des Etats – parties au Traité de l'OHADA ; que cette interdiction ait été prononcée comme peine principale ou comme peine complémentaire ;

La même interdiction s'applique :

- a) aux faillis et aux personnes frappées de faillite personnelle ou d'une interdiction de diriger, gérer, administrer, ou contrôler toute entreprise commerciale, non réhabilitées ;
- b) aux officiers publics et ministériels, et auxiliaires de justice destitués ;
- c) aux agrées, administrateurs et liquidateurs judiciaires révoqués ;
- d) aux membres de professions constituées en ordres, radiés définitivement et à titre disciplinaire pour manquement à la probité professionnelle.

Article 23 : Les personnes auxquelles l'exercice des activités professionnelles énumérées à l'article premier de la présente loi, est interdit par les dispositions précédentes, ne peuvent exercer ces activités sous la couverture d'un tiers ou d'une personne à son service.

CHAPITRE III : DE LA RESPONSABILITE DU PROMOTEUR IMMOBILIER ET DU CONSTRUCTEUR D'OUVRAGE

Article 24 : Le promoteur immobilier, bien qu'agissant en qualité de mandataire du maître d'ouvrage, est garant envers ce dernier de vices cachés, dans les mêmes conditions que l'entrepreneur. Il est tenu aux mêmes obligations que les constructeurs.

Article 25 : Tout promoteur ou constructeur d'un programme immobilier est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constructifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Toutefois, le constructeur ou le promoteur est exonéré de cette responsabilité s'il prouve que les dommages proviennent d'un cas de force majeure.

Article 26 : La présomption de responsabilité prévue à l'article 25 de la présente loi s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 27 : Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans et maximale de cinq ans à compter de la réception de l'ouvrage et conformément à la notice d'utilisation du constructeur.

Article 28 : Toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 5, 25 et 26 de la présente loi, soit d'exclure les garanties prévues aux articles 27, 29, 30 et 31 de la présente loi ou d'en limiter la portée, est réputée non écrite.

Article 29 : La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente soit à l'amiable, soit, à défaut, par voie judiciaire. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

Article 30 : La garantie de parfait achèvement relative aux vices apparents, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Article 31 : Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparations sont fixés d'un commun accord par le maître d'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, par voie judiciaire.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

Article 32 : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 5, 25 et 26 de la présente loi, est déchargée de cette responsabilité et garantie, dix ans après la date de réception des travaux ou, à l'expiration du délai de garantie fixé à l'article 27 de la présente loi.

Article 33 : Il est fait obligation à tout maître d'ouvrage ou tout constructeur d'un programme immobilier de s'assurer les services d'un contrôleur technique.

Tout contrat d'études et de réalisation d'un programme immobilier, pour être valide doit porter la mention que les travaux y relatifs sont soumis à la vérification d'un contrôleur technique agréé.

Chapitre IV : De la garantie financière et de l'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle

Article 34 : L'exercice des activités visées à l'article premier de la présente loi, est subordonné à la constitution d'une garantie financière déposée dans une institution financière habilitée à cet effet.

Cette garantie financière comprend obligatoirement un apport personnel du titulaire ou du demandeur de la carte professionnelle. Ces modalités sont fixées par voie réglementaire.

Article 35 : Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle encourue du fait de l'exercice des activités visées à l'article premier de la présente loi doivent, en sus de la garantie financière, être couvertes par une police d'assurance particulière, conformément à la loi n° 44-83 du 26 mars 1983 instituant l'obligation d'assurances tous risques chantiers et responsabilité civile décennale.

Chapitre V : Des obligations particulières

Article 36 : Les versements effectués au titre des activités énumérées à l'article premier de la présente loi, notamment de la délivrance de la carte professionnelle et de la constitution de la garantie financière, doivent être immédiatement portés sur un registre répertorié et donner lieu à une quittance exclusivement délivrée par le régisseur de l'administration en charge de la construction et de l'habitat.

Le fournisseur de la garantie financière peut, à tout moment, demander communication sans déplacement du registre et des souches des quittanciers.

Les registres et les quittanciers doivent être conservés pendant au moins 10 ans.

9

Article 37 : Le titulaire de la carte professionnelle est tenu de faire ouvrir un compte bancaire exclusivement réservé à la réception de tous les versements.

TITRE III : DES VENTES D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE

Article 38 : La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

Article 39 : La vente à terme est le contrat par lequel, le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente.

Article 40 : La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Article 41 : La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

Article 42 : Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Article 43 : Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus, en application des articles 5, 25, 26 et 27 de la présente loi. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 5, 25 et 26 de la présente loi et à assumer la garantie prévue à l'article 27 de la présente loi.

Article 44 : L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un bref délai suivant la nature des vices rédhibitoires et l'usage du lieu où la vente a été faite.

Dans le cas prévu par l'article 42 de la présente loi, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents.

Article 45 : Dans le cas de vente d'un immeuble à construire conclue à terme conformément à l'article 39 de la présente loi, le privilège du vendeur ou celui du prêteur de deniers prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription est prise avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble.

Article 46 : Lorsque l'un des locaux composant un immeuble a été vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement, la vente, après achèvement, d'un local compris dans cet immeuble est assujettie aux dispositions de l'article 41 de la présente loi.

Toutefois, l'action éventuellement née en application dudit article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire.

Article 47 : Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 39 et 40 de la présente loi. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles 49 à 55 de la présente loi.

Article 48 : Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou lorsqu'il procure le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'article précédent.

Article 49 : Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser :

- a)- la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;
- b)- son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;
- c)- le délai de livraison ;
- d)- la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut

d'achèvement, lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 40 de la présente loi.

Article 50 : Lorsque la vente concerne une partie d'immeuble, le contrat peut ne comporter que les indications propres à cette partie, les autres précisions prévues à l'article précédent doivent alors figurer, soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence.

Il doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat ; il doit lui être communiqué préalablement.

Article 51 : Lorsque avant la conclusion de la vente, le vendeur a obtenu le bénéfice d'un prêt d'une banque ou d'un organisme public spécialisé dans le financement de l'habitat ou de tout autre organisme financier, le contrat doit mentionner que l'acheteur a été en état de prendre connaissance, dans des conditions fixées par décret, des documents relatifs à l'équilibre financier de l'opération, au vu desquels a été prise la décision de contracter le prêt.

Article 52 : Au cas où le contrat défini à l'article 38 de la présente loi, prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation de l'indice national du bâtiment tous corps d'état confondus, mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministère chargé de la construction et de l'habitat.

La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt.

Article 53 : Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie sont faits, à mesure de l'avancement des travaux, sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

Article 54 : Nonobstant toutes stipulations contraires, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement ou de dépôt prévues aux articles

48 à 53 de la présente loi ne produisent d'effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.

Article 55 : Le contrat ne peut stipuler forfaitairement, en cas de résolution, le paiement, par la partie à laquelle elle est imputable, d'une indemnité supérieure à 10% du prix.

Toutefois, les parties conservent la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

Article 56 : La vente prévue à l'article 47 de la présente loi, peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué sur un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués, dans le délai maximum de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente.

Article 57 : Toute clause contraire aux dispositions des articles 42 et 43 et à celles des articles 49 à 55 de la présente loi, est réputée non écrite.

TITRE IV : DE LA FACULTE DE RETRACTATION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Article 58 : Pour tout acte dressé en la forme authentique ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la vente d'immeubles à construire ou la location en vue de l'accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de quinze jours à compter du jour de la présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de quinze jours.

Article 59 : Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Article 60 : Lors de la conclusion d'un acte authentique prévu à l'article 58 de la présente loi, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation prévu à l'article 58 de la présente loi, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Article 61 : Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'article précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés.

Si l'acquéreur exerce la faculté de rétractation prévue à l'article 58 de la présente loi, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de quinze jours.

TITRE V : DES SANCTIONS

Article 62 : Sans préjudice des sanctions prévues par le code pénal, sera punie d'un emprisonnement de 2 mois à 2 ans et d'une amende de 500.000 Francs CFA à 20.000.000 de Francs FCA ou de l'une de ces deux peines seulement :

- toute personne qui, d'une manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations entrant dans les activités énumérées à l'article premier de la présente loi, sans être titulaire de la carte professionnelle ou après avoir cessé de remplir les conditions auxquelles la délivrance de cette carte est subordonnée ;
- toute personne qui, frauduleusement, se fait délivrer ou tente de se faire délivrer une carte professionnelle ;
- toute personne qui délivre une carte professionnelle en violation des dispositions des articles 18, 19, 20, 21 et 22 de la présente loi.

- toute personne qui n'aura pas communiqué, sur leur demande, aux fonctionnaires chargés du contrôle, les documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle, ou aura fait obstacle à l'exercice de leur mission;
- le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement non conforme aux dispositions de la présente loi;
- toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des dispositions de la présente loi;
- Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce, à l'occasion d'un contrat de promotion immobilière ou d'une vente d'immeuble soumis aux dispositions de la présente loi, aura détourné tout ou partie de ces sommes.

Article 63 : Ne sont pas considérés comme des versements au sens du présent article, les dépôts de fonds effectués dans un compte bancaire ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte.

Article 64 : Ne peuvent procéder habituellement, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations de promotion immobilière ou de construction d'ouvrages de bâtiment, les personnes condamnées en application des dispositions de l'article 19 de la présente loi ou du Traité et Actes uniformes de l'organisation pour l'harmonisation du droit des affaires en Afrique.

TITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 65 : Les personnes physiques ou morales constituées, ou en cours de constitution à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, doivent mettre les conditions d'exercice de leur activité en harmonie avec la nouvelle législation dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi.

Article 66 : Les modalités d'application de la présente loi sont fixées, en tant que de besoin, par voie réglementaire.

Article 67 : La présente loi sera publiée au Journal officiel et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Brazzaville, le 31 Mars 2004



Denis SASSOU N'GUESSO

Par le Président de la République,

Le ministre de la construction, de l'urbanisme, de l'habitat et de la réforme foncière,



Claude Alphonse NSILOU

Le garde des sceaux, ministre de la justice et des droits humains,



Jean Martin MBEMBA